

**IMPLEMENTASI KEBIJAKAN SOSIAL PEMERINTAH DAERAH
TENTANG PERUMAHAN MURAH BAGI MASYARAKAT
BERPENGHASILAN RENDAH**

(Studi Pada Perumahan Griya Mustikasari Kota Bekasi)

SKRIPSI

**Disusun dan diajukan untuk memenuhi salah satu syarat
memperoleh gelar Sarjana Sosial (S.Sos) Strata-1**

Ilmu Kesejahteraan Sosial



Oleh:

Bintari Sindu Sagitarini

(201310030311008)

**PROGRAM STUDI ILMU KESEJAHTERAAN SOSIAL
FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

2017

LEMBAR PENGESAHAN

Nama : Bintari Sindu Sagitarini
NIM : 201310030311008
Fakultas : Ilmu Sosial dan Ilmu Politik
Program Studi : Ilmu Kesejahteraan Sosial
Judul : Implementasi Kebijakan Sosial Pemerintah Daerah
Tentang Perumahan Murah Bagi Masyarakat
Berpenghasilan Rendah (Studi Pada Perumahan Griya
Mustikasari Kota Bekasi)

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji Skripsi dan dinyatakan

LULUS

Sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh gelar Sarjana Ilmu

Kesejahteraan Sosial (S.Sos)

Pada hari Jum'at, 27 Januari 2017

Dewan Penguji :

1. Dr. Fauzik Lendriyono, M.Si.
2. Dra. Su'adah, M.Si.
3. Dr. Oman Sukmana, M.Si.
4. Zaenal Abidin, S.Sos., M.Si.

()
()
()
()

Mengetahui,

Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik



Dr. Asen Nurjaman, M.Si.

KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah, penulis haturkan kepada Allah SWT yang tiada henti-hentinya melimpahkan rahmat, hidayah, kesehatan, waktu, dan kebahagiaan-Nya dari awal studi sampai dengan penggarapan skripsi berjudul “Implementasi Kebijakan Sosial Pemerintah Daerah Tentang Perumahan Murah Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah (Studi Pada Perumahan Griya Mustikasari)”, sebagai bentuk tugas mengakhiri studi ini. Shalawat serta salam semoga tetap tercurahkan kepada junjungan kita semua, Nabi Muhammad SAW beserta para sahabat, keluarganya, serta pengikutnya hingga akhir jaman.

Proses penggarapan skripsi ini, penulis melakukan segala upaya agar dapat menulis skripsi dengan sebaik-baiknya, namun tetaplah banyak kekurangan dan kesalahan baik yang terkandung dalam isi maupun penulisan. Adapun terselesainya skripsi ini tidak lepas dari peran dan dukungan dari segala pihak yang mempermudah dan membantu, sehingga sudah sepantasnya penulis mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya, terutama kepada:

1. Bapak Drs. Fauzan, M.Pd., selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang.
2. Bapak Dr. Asep Nurjaman, M.Si., selaku Dekan Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Muhammadiyah Malang.
3. Bapak Dr. Oman Sukmana, M.Si., selaku Ketua Program Studi Ilmu Kesejahteraan Sosial Universitas Muhammadiyah Malang dan Dosen Pembimbing I yang telah memberikan bimbingan, arahan, dan saran kepada peneliti selama penyusunan skripsi.
4. Ibu Dra. Suadah, M.Si., selaku Dosen Wali yang baik hati dan selalu mendorong untuk segera menyelesaikan skripsi ini.

5. Bapak Zaenal Abidin, S.Sos., M.Si., selaku Dosen Pembimbing II yang bersedia membimbing dan memberikan masukan-masukan yang sangat bermanfaat pada skripsi ini.
6. Segenap staff pengajar Program Studi Ilmu Kesejahteraan Sosial FISIP UMM yang telah banyak membantu, serta membagi ilmu dalam perkuliahan.
7. Keluarga penulis, Bapak Suyono dan Ibu Wiwik Eko Suljawati serta saudara kandung, kakak Zulkiflita Pradita Yunitasasi dan adik Heidy Triwiyono, yang tiada henti-hentinya memberikan doa, dukungan, dan semangat.
8. Teman-teman Ilmu Kesejahteraan Sosial angkatan 2013, terutama Winda, Gendis, Widyastika, Alif, Selvi dan Dilla yang telah berjuang bersama dari awal hingga akhir perkuliahan.
9. Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu, yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini.

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan skripsi ini masih banyak kekurangan di dalam penyusunannya. Harapan dari penulis, semoga skripsi ini dapat bermanfaat bagi siapapun yang ingin melakukan penelitian serupa.

Malang. 12 Januari 2017

Peneliti

DAFTAR ISI

Lembar Persetujuan	ii
Surat Pernyataan	iii
Lembar Pengesahan	iv
Berita Acara Bimbingan Skripsi	v
Kata Pengantar	vi
Motto	viii
Persembahan	ix
Daftar Isi	x
Daftar Tabel	xiii
Daftar Bagan	xiv
Daftar Gambar	xv
Abstraksi	xvi
BAB I. PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	10
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Ruang Lingkup Penelitian	11
BAB II. KAJIAN PUSTAKA	12
A. Penelitian Terdahulu	12
B. Implementasi Kebijakan Sosial Perumahan	15
1. Konsep Implementasi	15
2. Konsep Kebijakan Sosial.....	16

3. Implementasi Kebijakan Sosial Oleh Pemerintah Daerah.....	18
C. Konsep Perumahan	23
1. Perumahan	23
2. Jenis-jenis Perumahan	25
3. Sarana dan Prasarana dalam Perumahan	27
D. Konsep Rumah	28
E. Masyarakat Berpenghasilan Rendah	32
F. Badan Kependudukan dan Keluarga Berencana Nasional (BKKBN)	34
1. Keluarga Pra Sejahtera	35
2. Keluarga Sejahtera I	35
3. Keluarga Sejahtera II	36
4. Keluarga Sejahtera III	37
5. Keluarga Sejahtera III Plus	37
G. Perspektif Disiplin Ilmu Kesejahteraan Sosial tentang Kebijakan Sosial Bidang Perumahan	38
BAB III. METODE PENELITIAN	42
A. Pendekatan dan Jenis Penelitian	42
B. Lokasi Penelitian	42
C. Subjek Penelitian	43
D. Teknik Pengumpulan Data	44
E. Teknik Analisis Data	45
F. Teknik Keabsahan Data	47
BAB IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	49
A. Hasil Penelitian	49

1. Kota Bekasi	49
2. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi	51
3. Kebijakan Sosial Tentang Perumahan	53
4. Kebijakan Developer Perumahan Griya Mustikasari	59
5. Rencana Pembangunan Perumahan Griya Mustikasari	62
6. Mitra Implementasi Pembangunan Perumahan Griya Mustikasari ..	66
7. Perumahan Griya Mustikasari	71
8. Penghasilan Masyarakat di Perumahan Griya Mustikasari	76
9. Kredit Pemilikan Rumah di Perumahan Griya Mustikasari	79
B. Pembahasan	84
1. Kebijakan Sosial Pemerintah Daerah di Perumahan Griya Mustikasari	84
2. Evaluasi Implementasi Kebijakan Sosial Pemerintah Griya Mustikasari	89
3. Pencapaian Kesejahteraan dalam Hal Perumahan	92
BAB V. PENUTUP	108
A. KESIMPULAN	108
B. SARAN	109
DAFTAR PUSTAKA	111
Lampiran	

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Budiharjo, Eko. 1998. *Percikan Masalah Arsitektur, Perumahan, Perkotaan*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Frank, Globe. 2016. *“Mazhab Ketiga, Psikologi Humanistik Abraham Maslow”*. Yogyakarta : Kanisius
- Komarudin. 1997. *Menelusuri pembangunan perumahan dan permukiman*. Yayasan Realestate Indonesia. PT. Rakasindo, Jakarta.
- Moleong, Lexy. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif*. Bandung, Rosda.
- Nazir, Moh. 2012. *Metode Penelitian*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Nugroho, Riant. 2003. *Kebijakan Publik Formulasi, Implementasi, dan Evaluasi*. Jakarta : PT. Elex Media Komputindo.
- Nugroho, Riant. 2014. *Kebijakan Sosial Untuk Negara Berkembang*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Panudju. 2009. *Pengadaan perumahan kota dengan peran serta masyarakat berpenghasilan rendah*. Bandung: Alumni.
- Payne, Malcolm. 2016. *Teori Pekerjaan Sosial Modern*. Yogyakarta : Jembatan Masa Depan.
- Rais, E, Heppy. 2012. *Kamus Ilmiah Populer*. Yogyakarta: Pustaka Belajar.
- Silalahi, Ulber. 2012. *Metode Penelitian Sosial*. Bandung, Refika Aditama.
- Sugiyono. 2012. *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*. Bandung, Alfabeta.
- Suharto, Edi. 2010. *Membangun Masyarakat Memberdayakan Rakyat*. Bandung : Refika Aditama.
- Surhato, Edi. 2013. *Kebijakan Sosial Sebagai Kebijakan Publik*. Bandung : Alfabeta.
- Suharto, Edi. 2015. *Analisis Kebijakan Publik*. Bandung: Alfabeta.
- Siregar, M. Jehansyah, 2006, *Identifying Policy Network in the Development of Indonesia Housing Policy*, Disertasi pada Urban Planning and Regional Development Laboratory, Departement of Urban Engineering, The University of Tokyo, Jepang.

Soehartono, Irawan. 2002. *Metode Penelitian Sosial, Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial dan Ilmu Sosial lainnya*. Bandung : PT. Remaja Rosdakarya.

Winarno, Budi. 2002. *Kebijakan Publik: Teori dan Proses*. Yogyakarta : Media Pressindo.

Tugas Akhir dan Skripsi

Erma Kusumaningsih. 2005. *Efektivitas Sistem Pembiayaan KPR dalam Penyediaan RS/ RSS di Kota Semarang*. Tugas Akhir tidakditerbitkan. Semarang: Fakultas Teknik. Universitas Diponegoro Semarang.

Hakim, Hikma. 2015. *Implementasi Kebijakan Sosial di Kabupaten Morowali Utara*. Skripsi tidak diterbitkan. Makassar. Program Studi Administrasi Negara. Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Universitas Hasanuddin.

Hutabarat, Jhon. 2008. *Evaluasi Pelaksanaan Program Pengembangan Perumahan (Studi pada Kantor Dinas Permukiman dan Pengembangan Wilayah Kabupaten Tapanuli Utara)*. Skripsi tidak diterbitkan. Medan: Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Universitas Sumatera Utara.

Pimananda, Agustinus. 2010. *Faktor-faktor yang mempengaruhi konsumen dalam membeli rumah*. Skripsi tidak diterbitkan. Semarang. Fakultas Ekonomi. Universitas Diponegoro Semarang.

Savrilla, Vieka. 2015. *Analisis Strategi Pemasaran Kredit KPR Bersubsidi (FLPP) pada PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk*. Skripsi tidak diterbitkan. Makassar: Fakultas Ekonomi dan Bisnis. Universitas Hasanudin

Silviana, Eka., dkk. 2013. *Kebijakan Pembangunan Perumahan dan Permukiman*. Malang : Jurusan Administrasi Publik. Fakultas Ilmu Administrasi. Universitas Brawijaya.

Wahyudi, Arif. 2010. *Evaluasi Dampak Program Rumah Susun*. Skripsi Tidak Diterbitkan. Surakarta : Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik. Universitas Sebelas Maret.

Dokumen Pemerintah

Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 48/PRT/M/2015 tentang Skema Selisih Angsuran Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah dengan Menggunakan Pendapatan Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan.

Peraturan Daerah Kota Bekasi nomor 13 tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bekasi.

Peraturan Daerah Kota Bekasi Nomor 16 Tahun 2011 tentang Penyediaan dan Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan, Perdagangan dan Industri Oleh Pengembang di Kota Bekasi. 2011. Bekasi.

Peraturan Gubernur Jawa Barat No. 74 tahun 2013 tentang Tugas Pokok, Fungsi, Rincian Tugas Unit, dan Tata Kerja Unit Pelaksanaan Teknis Dinas di Lingkungan Dinas Permukiman dan Perumahan Provinsi Jawa Barat. 2013. Bandung

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Republik Indonesia No. 22 tahun 2008 tentang Standar Pelayanan Minimal Bidang Pelayanan Perumahan Rakyat Daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/ Kota. 2008. Jakarta

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum nomor 7 tahun 2008 tentang Pedoman Pelaksanaan Pemeriksaan Menyeluruh di Lingkungan Departemen Pekerjaan Umum. 2008. Jakarta

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/ PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi. 2007. Jakarta.

Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 07/PERMEN/M/2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 03/PERMEN/M/2007 tentang Pengadaan Perumahan dan Permukiman dengan Dukungan Fasilitas Subsidi Perumahan Melalui KPR Bersubsidi. 2008. Jakarta

Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor 14 tahun 2010 tentang Pengadaan Perumahan Melalui Kredit/ Pembiayaan Pemilikan Rumah dengan Dukungan Bantuan Fasilitas Likuiditas Pembiayaan Perumahan. 2010. Jakarta

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 14 tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. 2016. Jakarta

Peraturan Presiden Republik Indonesia No. 112 tahun 2015 tentang Penggunaan Pendapatan Badan Layanan Umum Pusat Pengelolaan Dana Pembiayaan Perumahan Kementrian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat untuk Mendukung Pendanaan Program Pembangunan sejuta Rumah untuk Rakyat. 2015. Jakarta

Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945. 2002. Jakarta.

Undang-undang Republik Indonesia nomor 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman. 2011. Jakarta

Internet

Bank Tabungan Negara. 2012. “Produk Kredit Perorangan KPR Bersubsidi”. (Onlone). <http://www.btn.co.id/Produk/Produk-Kredit/Kredit-Perorangan/KPR-Bersubsidi.aspx> (diakses pada 27 Desember 2016)

- Data BPS. “Jumlah Penduduk di Bekasi” (Online)
<https://bekasikota.bps.go.id/Subjek/view/id/154#subjekViewTab3|accordion-daftar-subjek1> (diakses 26 Oktober 2016)
- Data Pemerintah Kota Bekasi. “Peta Administratif Kota Bekasi” (Online)
<http://bekasikota.go.id/peta> (diakses 23 Desember 2016)
- Erawan, Anto. 2016. “Inilah tiga isu sektor Perumahan tahun ini” (Online)
<http://www.rumah.com/berita-properti/2016/1/115161/inilah-tiga-isu-panas-sektor-perumahan-tahun-ini> (diakses 02 November 2016)
- Fitriani, Annisa. 2007. “Rumah Sederhana Sehat”. (Online)
<http://lib.ui.ac.id/file?file=digital/125114-050806.pdf> (diakses 23 Oktober 2016)
- Gita. 2011. “Meninjau Kembali Kebijakan Perumahan Publik Sebagai Solusi Kekurangan Perumahan” (Online)
<https://gistrong.wordpress.com/2012/11/27/meninjau-kembali-kebijakan-perumahan-publik-sebagai-solusi-kekurangan-perumahan/> (diakses 4 November 2016)
- Handy. 2015. “Rumah Subsidi dari Pemerintah Solusi Bagi Penghasilan Rendah”. (Online) <http://www.rcdtechnology.com/rumah-subsidi-dari-pemerintah-solusi-bagi-penghasilan-rendah/> (diakses 9 November 2016)
- Herawati, Augustin. 2006. “Alternatif Peningkatan Kesejahteraan Rakyat”. (Online)
<http://www.stialan.ac.id/artikel/artikel%20rina.pdf> (diakses 15 November 2016)
- Kwanda, Timoticin. 2000. “Peranan Perencanaan Fisik dalam Pengembangan Permukiman skala besar Pantai Timur Surabaya”. (Online)
<http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:http://dimensi.petra.ac.id/index.php/ars/article/download/15702/15694> (diakses 15 Oktober 2016)
- Laporan Akhir Badan Perencanaan Pembangunan Daerah DIY. 2014. “Analisis Kesejahteraan Sosial Daerah Istimewa Yogyakarta” (Online)
http://perpustakaan.bappenas.go.id/lontar/file?file=digital/140065-%5B_Konten_%5D-Konten%20C9840.pdf (diakses 15 November 2016)
- Lisa, Warda. 2016. “Teori Abraham Maslow”. (Online)
<http://wardalisa.staff.gunadarma.ac.id/Downloads/files/26402/Materi+07+-+TeoriAbrahamMaslow.pdf> (diakses 30 Oktober 2016)
- Profil Dinas Bangunan dan Pemukiman Bekasi. 2016.(Online).
<http://disbangkim.bekasikota.go.id/profil-dinas-bangunan-dan-pemukiman/> (diakses 28 Desember 2016)

Pusat Komunikasi Publik. 2011. "Pembangunan Perumahan dan Permukiman harus Prioritaskan MBR". (Online) www1.pu.go.id/uploads/berita/ppw070511ifn.htm (diakses 20 Agustus 2016)

Sefaji, Ghavi. 2013. "*Peran Swasta dalam Pembangunan Perumahan*". (Online). <https://id.scribd.com/doc/316514988/PERAN-SWASTA-Dlm-Pemb-Perumahan> (diakses november 2016)

Universitas Sumatera Utara. 2015. "*Kebijakan Pemerintah dalam mengatasi Permukiman Kumuh*". (Online) <http://repository.usu.ac.id/bitstream/123456789/49651/3/Chapter%20II.pdf> (diakses 21 Oktober 2016)

